

L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE

*Une nouvelle obligation en cas de vente de
maisons individuelles et monopropriétés*

Vendredi 21 octobre de 13h à 14h



FAQ – Webinaire du 21/10/22

« L’audit réglementaire – une nouvelle obligation en cas de vente de maisons individuelles et des immeubles en monopropriété »

Ce document regroupe les questions posées par les participants lors du webinaire organisé par le Pôle énergie BFC sur le sujet du nouvel audit réglementaire.

L’intervenante, Laura LÉCHINE est Cheffe de projet « Économie de la construction et dispositifs incitatifs à la rénovation » à la DHUP du Ministère de la Transition Ecologique.

Les réponses apportées dans ce document sont :

- Soit la transcription des réponses apportées à l’oral lors du webinaire par Mme Léchine.
- Soit des réponses apportées à la suite du webinaire par Mme Léchine.

Sommaire :

1. Les qualifications
2. Le périmètre
3. Les performances
4. Les logiciels
5. L’harmonisation des dispositifs d’audit
6. Le modèle de rapport
7. Le DPE versus l’audit réglementaire
8. Dégradation du niveau de performance énergétique ?
9. Les tarifs de l’audit
10. Divers

1. Les qualifications

Q : Les diagnostiqueurs n'auront-ils pas besoin de qualification ?

R : Les diagnostiqueurs devront être certifiés à partir de 2024 sur la base d'un Référentiel de compétences spécifiques à la réalisation de l'audit énergétique.

Durant la période transitoire du 1^{er} avril 2023 au 31 décembre 2023, ils devront attester de leurs compétences sur la base de l'accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique par un organisme de formation certifié dans les conditions définies par l'article R. 6316-1 du code du travail ou par l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, ou de la réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.

2. Le périmètre

Q : Est-ce qu'une maison bi-famille (2 logements, 1 au RC un à l'étage) rentre dans ce dispositif d'audit ?

R : Cette mesure s'applique à tous les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant un seul logement ou plusieurs logements en monopropriété. Si la maison appartient à un seul propriétaire alors oui elle rentre dans le dispositif.

Q : Un appartement est-il considéré comme une monopropriété ?

R : Un appartement ne sera concerné par l'audit énergétique réglementaire que si l'ensemble des appartements de l'immeuble appartiennent à un seul et unique propriétaire. Un bâtiment avec plusieurs logements et un seul propriétaire est en effet considéré comme une monopropriété, qui sera donc soumis à l'obligation d'audit réglementaire.

Q : Vous parlez des logements à la vente je croyais qu'il y avait aussi la location ?

R : Oui, effectivement l'audit réglementaire ne s'applique qu'aux logements proposés à la vente. Pour les logements à la location le DPE suffit. Pour les logements à la vente le vendeur doit fournir un DPE et un audit réglementaire à l'acquéreur.

L'objectif de la mesure est d'inciter les futurs propriétaires d'un bien immobilier à réaliser les travaux de rénovation énergétique nécessaires avant tout emménagement, alors que le logement est libre de tout occupant et que le montant des prêts associés à l'ensemble de l'opération (achat immobilier + travaux) peut être plus librement négocié avec les banques.

3. Les performances

Q : La Consommation en énergie primaire (CEP) à atteindre (110) est-il en énergie primaire ?

R : Oui la CEP à atteindre est exprimée en énergie primaire. On fait référence ici à l'étiquette B du DPE.

Q : Le niveau BBC sera-t-il le même pour tous les logements ou adaptés en fonction de la zone climatique et altitude ?

R : Les travaux concernant l'évolution du label BBC Rénovation sont en cours, sans calendrier communiqué pour l'heure. Dans le cadre de l'audit réglementaire, ce niveau n'est pas visé. L'audit réglementaire cible exclusivement la rénovation performante avec comme objectif la classe DPE B a minima (sauf exceptions prévues par la loi).

Q : Est-ce que les 2 postes à minima proposés dans les scénarios devront impérativement couvrir des postes d'améliorations de l'enveloppe thermique (isolation murs, toiture, plancher et fenêtres) avant de s'attaquer aux systèmes ?

R : Réglementairement il n'y a pas de hiérarchie dans la proposition de travaux, il n'est donc pas obligatoire de proposer des travaux d'isolation avant des travaux sur les équipements (même si c'est préférable).

Q : A la différence du DPE, en l'absence de systèmes de chauffage ou de référentiels de consommation de chauffage, l'auditeur devra réaliser l'audit quand même ?

R : L'audit énergétique est réalisé en complément du DPE. En l'absence d'un DPE il n'est pas possible de connaître la classe de performance du bien et donc il n'est pas possible de savoir si l'audit énergétique doit être réalisé lors de la vente. Si le logement n'est pas concerné par le DPE, il ne l'est pas non plus pour l'audit énergétique.

4. Les logiciels

Q : Les logiciels seront disponibles à quel moment ?

R : Les logiciels validés sont consultables sur le site RT-RE Bâtiment. Des premiers logiciels pourront être disponibles avant la fin de l'année 2022, et le restant dans le courant de 2023.

<http://www.rt-batiment.fr/evaluation-des-logiciels-a647.html>

5. L'harmonisation des dispositifs d'audit

Q : A partir de quand cet audit réglementaire pourra servir d'audit dans le cadre de MaPrimeRénov' ?

Q : La méthode est-elle la même que pour l'audit incitatif ?

Q : A quand la convergence des audits ? Méthode de calcul, objectifs, etc...

R : Des travaux de convergence entre les différents dispositifs d'audit énergétique sont en cours. L'objectif est que la méthode de l'audit réglementaire puisse être également utilisée dans le cadre de MaPrimeRénov' dès sa sortie. Il y a un enjeu de lisibilité important pour les particuliers et l'objectif est d'avoir une seule méthode quel que soit le dispositif d'aide financière.

6. Le modèle de rapport

Q : Comment a été travaillé ce rapport type de synthèse de l'audit ? Autrement dit, est-ce que ce document a été coconstruit par exemple avec des représentants de professionnels ou autres partenaires publics et/ou privés ?

R : Le Ministère a travaillé avec un prestataire en concertation et de façon itérative avec les représentants des différentes filières des professionnels concernés par le dispositif.

Q : Est-il prévu de mentionner dans l'audit les Espaces France Rénov' et d'inciter fortement à les contacter à la suite de l'achat (infos sur les aides, choix des artisans, ...) ?

R : Le lien vers les Espaces France Rénov' est présent dans le modèle de rapport d'audit. Une page est notamment dédiée au parcours de rénovation énergétique avec des informations sur les différentes phases d'un projet. Le rapport d'audit ne mentionne que les principales aides nationales et locales mobilisables sans identifier les montants associés. Un contact avec les Espaces France Rénov' est indispensable pour connaître les montants des aides.

Q : Rapport à l'issue de la visite : en partant de la visite ?

R : Il n'y a pas d'obligation pour le professionnel de rendre le rapport d'audit en partant de la visite. Le texte ne cadre pas le délai de rendu du rapport. L'obligation porte sur la présence du rapport de l'audit dans le dossier technique de la maison, lors de la mise en vente, et que l'audit soit valide (< 5 ans). L'audit énergétique devra être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite du bien. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

Q : Quel automatisation et format de saisi pour le rapport d'audit ?

R : Les logiciels permettront d'éditer un fichier xml à destination de l'ADEME et le rapport d'audit à destination du ménage. Les logiciels prévoient les entrées et sorties nécessaires et sont en partie évalués sur la base de ces critères.

7. Le DPE versus l'audit réglementaire

Q : Pourquoi maintenir le DPE lorsque l'audit est obligatoire ?

R : C'est le DPE qui va donner l'information de la classe énergétique du logement, et donc s'il est ou non soumis à l'audit réglementaire. Il s'agit de deux documents différents : le DPE donne l'information de la performance du bien, l'audit vise à préconiser des travaux d'amélioration de la performance.

Q : Ce nouveau référentiel de compétences pour les diagnostiqueurs n'est pas une qualification spécifique pour l'audit mais une refonte du référentiel pour toutes les missions des diagnostiqueurs ?

R : La définition du référentiel de compétences ne concernera que la réalisation des audits énergétiques.

Q : Est-ce que l'audit est opposable comme le DPE ?

R : Le 6° du I de l'article L. 271-4 du CCH dispose explicitement que l'audit énergétique constitue un document à part entière, destiné à compléter le Dossier de Documents Techniques. Le professionnel doit donc s'engager sur la fiabilité des données et des préconisations formulées dans cet audit énergétique.

Q : Est-ce qu'un diagnostiqueur ayant réalisé le DPE pourra aussi faire l'audit réglementaire lié à la vente ?

R : Oui, un diagnostiqueur immobilier peut réaliser l'audit réglementaire à la suite du DPE si celui-ci détient le niveau de compétence et de qualification défini dans le décret du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Q : Vous mentionniez un potentiel passage de 20 000 à 100 000 audits par an. L'élargissement du panel de diagnostiqueurs dorénavant éligibles sera-t-il suffisant ? En zone très rurale l'auto-régulation du marché concernant les tarifs ne vous inquiète pas ?

R : C'est la raison pour laquelle la compétence pour la réalisation des audits énergétiques a été étendue aux diagnostiqueurs immobiliers ; selon la cartographie actuelle et les formations à venir il ne devrait pas y avoir de manque de professionnels pour la réalisation des audits réglementaires.

Q : Finalement le diagnostiqueur vendra un DPE et ensuite pourra générer automatiquement un audit avec la même modélisation (DPE 2021) ? Un bureau d'étude rencontrera des difficultés pour accéder au marché et être compétitif en termes de coûts.

R : Les diagnostiqueurs ne disposeront pas tous au lancement du dispositif de la qualification nécessaire, ils ne souhaitent peut-être pas tous se lancer en tant qu'auditeurs et certains DPE seront anciens. Il sera également possible pour un autre diagnostiqueur ou un auditeur de récupérer l'état initial du DPE pour réaliser l'audit réglementaire.

Q : Dans l'audit incitatif, l'état initial permet de coller vraiment à la réalité du bâtiment ce qui n'est pas le cas du DPE ; c'est pourquoi il est possible de s'engager sur un gain réel à la sortie de travaux (la limite est le comportement des usagers bien sûr) ... avec le DPE trop d'approximations et beaucoup de cas non prévus J'ai cru comprendre qu'il serait possible d'avoir des aides sur la base de ce calcul DPE très imparfait et très théorique ?

R : La consommation énergétique d'un logement dépend très fortement de ses modalités d'occupation. En ce sens, il est indispensable que l'évaluation de la performance énergétique d'un logement puisse être issue d'une méthode d'estimation conventionnelle de sa consommation énergétique. La réforme du DPE en 2021 a permis d'améliorer la situation car la méthode de calcul du DPE s'applique désormais de façon homogène à tous les logements. Si des évolutions réglementaires de fin 2021 ont permis de corriger quelques écarts constatés, la méthode du DPE est désormais fiabilisée.

Les récentes analyses diffusées par les médias montrent qu'il convient surtout désormais d'améliorer la formation des diagnostiqueurs immobiliers. C'est l'objet d'une feuille de route qui est en cours de mise en place avec la profession, sous l'impulsion du Ministère (DHUP).

Q : Pourquoi ne pas avoir augmenté le niveau de qualité du DPE et ne faire qu'un seul outil pour la vente et les préconisations de travaux ? DPE + Audit basé sur le DPE n'a pas beaucoup de sens...Les particuliers seront complètement perdus !

R : Le législateur a prévu la réalisation de cet audit énergétique en complément du DPE. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment tandis que l'audit énergétique apporte des informations complémentaires au DPE pour orienter l'acquéreur dans ses travaux de rénovation.

8. Dégradation du niveau de performance énergétique ?

Q : Dans les audits incitatifs, on voit pas mal d'audit passer qui arrivent à étiquette A ou B avec juste une PAC et isolation des combles perdus ... bref le strict nécessaire pour que ça passe en CEE rénovation globale. De plus pas d'allusion au traitement des ponts thermiques, à l'étanchéité à l'air, à la ventilation, ... et bien sûr résultats truandés pour que ça passe aux aides. L'audit réglementaire permettra-t-il d'empêcher ce genre de choses ? Respect des obligations ? Contrôles ?

R : En application de la loi Climat Résilience, les audits énergétiques réglementaires devront faire l'objet d'une collecte, qui sera opérationnelle courant 2023. Les données des audits collectés pourront progressivement être comparées à celles des derniers DPE produits, permettant de faciliter, si nécessaire, le repérage de fraudes.

Q : Quand il y a eu les travaux embarqués, le petit jeu était de faire des audits pour démontrer qu'il n'était pas rentable d'effectuer des travaux d'isolation, ... n'a-t-on pas le risque ici pour proposer des travaux à minima ? Démontrer que pas rentable, mettre en avant les contraintes architecturales ... pour mettre en avant des scénarios peu exigeants ... pour faciliter une vente par exemple ?

R : Le professionnel doit s'assurer que le bâtiment entre dans le cadre de l'exception prévue à l'article 3 de l'arrêté du 4 mai 2022, et il faut noter que dans le cadre de cette dérogation le niveau de performance à atteindre est moindre mais les 6 postes de travaux doivent être traités, c'est-à-dire qu'ils doivent être portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment concerné.

Q : Vu la disparité des résultats des DPE, les vendeurs risquent de faire plusieurs DPE jusqu'à obtenir un DPE non F et G, pour éviter l'audit...

R : Des évolutions réglementaires de fin 2021 ont permis de corriger quelques écarts constatés, la méthode du DPE est désormais fiabilisée. Des travaux sont en cours avec les fédérations de diagnostiqueurs pour permettre une meilleure harmonisation des pratiques des diagnostiqueurs lorsqu'ils réalisent un DPE.

Q : Ne risque-t-on pas d'avoir des rénovations avec des gains très faibles ... comme cela est actuellement régulièrement noté ?

R : Les propositions de travaux doivent présenter un parcours de travaux cohérent par étapes ou en une seule étape pour atteindre une rénovation énergétique performante. L'objectif est d'engager les ménages dans un parcours de rénovation conséquent à un moment propice qui est celui de l'achat du logement.

Q : Quel contrôle sur ces audits ?

R : Il y a un contrôle lors du dépôt de l'audit énergétique sur la base de données mais c'est à l'auditeur de bien conseiller les ménages à travers l'audit réglementaire. Des parties du rapport d'audit sont libres où l'auditeur pourra apporter des précisions pour éviter des dérives.

Q : Le moteur 3CL 2021 ne permet pas de cerner tous les bâtiments notamment quand il y a plusieurs types de chauffage... les résultats sur les gains seront faux car approximatifs car état initial sera approximatif.

R : Les limites de la méthode 3CL 2021 sont connues, par souci de cohérence entre les documents c'est cette méthode qui doit être utilisée.

9. Les tarifs de l'audit

Q : Avez-vous une idée des coûts qui seront pratiqués par les professionnels pour réaliser cet audit réglementaire ?

R : Réglementairement le coût de l'audit n'est pas cadré. Le Ministère s'attend à un tarif un peu moins élevé pour l'audit réglementaire que pour les audits incitatifs, étant donné qu'il a été simplifié. Le marché va se mettre en place. Le prix dépendra également du professionnel qui réalisera l'audit : un diagnostiqueur qui complètera son DPE par un audit, ou un auditeur qui reprendra l'état initial.

Q : Avez-vous pour projet d'effectuer un suivi / une analyse des prix qui seront pratiqués par les auditeurs / en fonction des cas de figure concernés ?

R : Le Ministère prévoit d'observer la mise en place du marché.

Q : Que veut-dire "à disposition" exactement et combien d'années ?

R : L'audit énergétique réglementaire est valide 5 ans, l'auditeur ayant réalisé l'audit pourrait donc être sollicité concernant celui-ci pendant cette période. On imagine plutôt un contact par le ménage acquéreur au moment de l'achat ou lors d'un projet de rénovation.

Q : L'estimation du montant des travaux c'est de la responsabilité de l'auditeur ? A quand une base de prix suivie et mise à jour pour uniformiser ?

R : Il n'est pas prévu de mettre à disposition une base de prix, le montant des travaux diffère selon les territoires il ne nous semble pas pertinent de créer une base de données à l'échelle nationale.

Q : Des plans sont-ils supposés disponibles ?

R : Le propriétaire est invité à transmettre au professionnel le plus grand nombre de documents possibles, car cela permet de fiabiliser davantage l'évaluation des performances avant et après travaux (DPE / différents diagnostics techniques / photographies anciennes / CCTP décrivant les travaux réalisés / plans d'exécution / descriptif de factures ou bordereaux de livraison justifiant les travaux entrepris / rapport de mesure de perméabilité à l'air de moins de 2 ans réalisée par un agent autorisé par le MTE / rapport mentionnant la composition des parois, obtenue par sondage / permis de construire ou déclaration préalable / plans de masse / situation du bâtiment / contrat ou justificatif de maintenance ou d'entretien du système : notice technique du système installé de refroidissement, chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation / diagnostic de la surface habitable ...)